



DECRETO RILANCIO:
novità in tema di
detrazioni fiscali al
110%

Prof. Adriano Cecconi

Riferimenti normativi

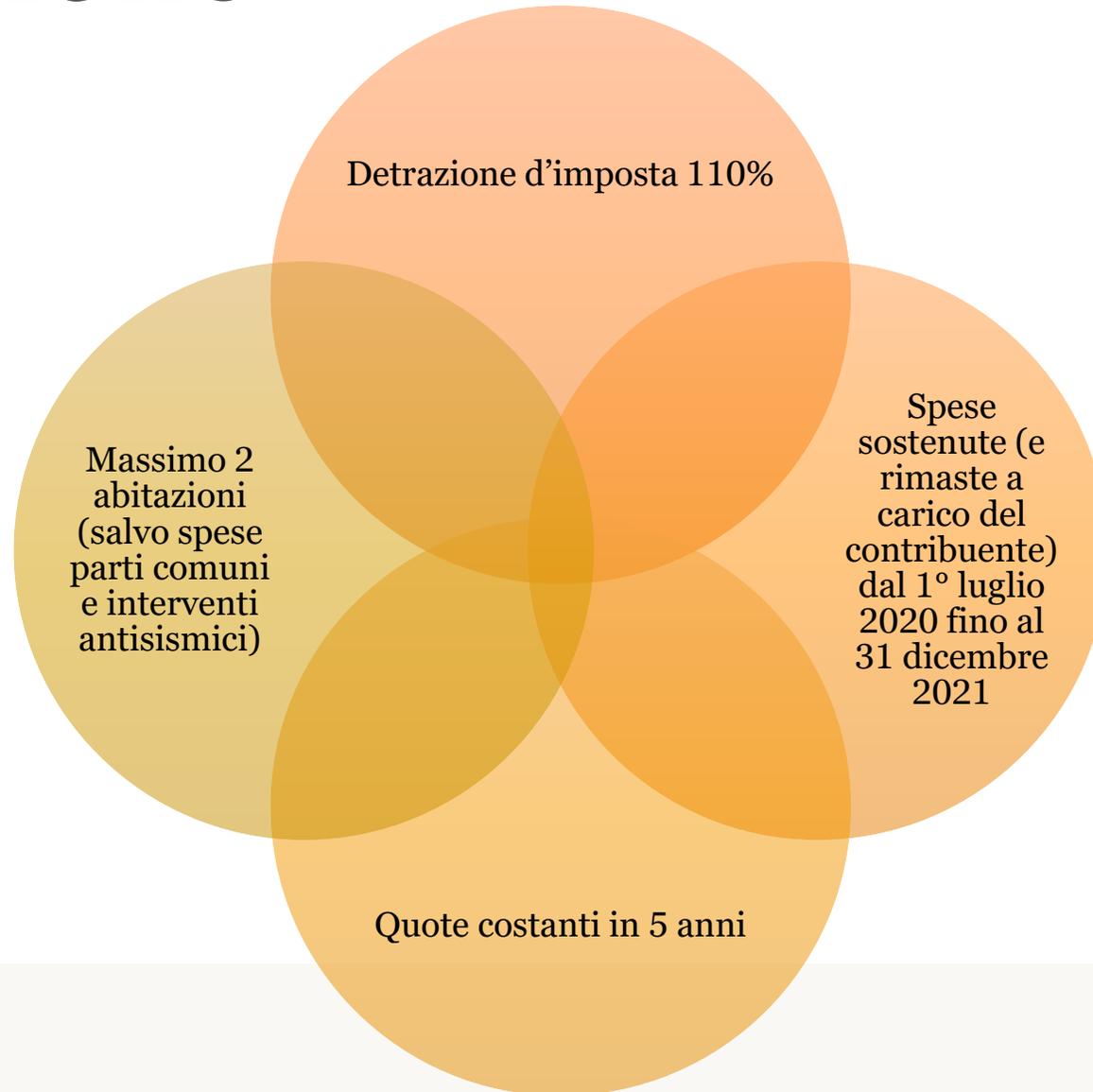
- ♦ TUIR (in particolare art. 16 bis)
- ♦ Art. 3 T.U. edilizia – DPR 380/2001 (modificato dal Decreto Semplificazioni)
- ♦ D.L. 34/2020 (Decreto Rilancio) convertito in L. 77/2020
- ♦ Guida dell’Agenzia delle Entrate sul Superbonus 110%
- ♦ Decreti MISE sul Superbonus 110% (Requisiti tecnici, asseverazioni)
- ♦ Provvedimento Direttore Agenzia delle Entrate per cessione del credito e sconto in fattura
- ♦ Commi da 344 a 347 della legge finanziaria per il 2007 (l. 296/2006)



Districarsi tra un reticolo di norme

- ◆ Districarsi in queste agevolazioni è diventata cosa complessa anche per gli addetti ai lavori, la complessità deriva dal fatto che alla norma base contenuta nell'articolo 16 bis del Tuir, ormai da più di un decennio si aggiungono particolarità, rafforzamenti delle percentuali spettanti, limiti di spesa diversa per ogni tipologia di lavori.

Introduzione



Criterio di cassa o di competenza?

Indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono, in linea con la prassi in materia, per l'applicazione dell'aliquota corretta occorre fare riferimento:

- ♦ alla data dell'effettivo pagamento (**criterio di cassa**) per le persone fisiche, gli esercenti arti e professioni e gli enti non commerciali
- ♦ alla data di ultimazione della prestazione, indipendentemente dalla data dei pagamenti, per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali (**criterio di competenza**).

Interventi ammissibili (trainanti e trainati)

Sono i 3 interventi «trainanti»; devono assicurare (assieme con gli interventi trainati) miglioramento di almeno 2 classi di risparmio energetico; o della classe più alta.

- Coibentazione delle superfici opache degli edifici (almeno il 25% della superficie disperdente + requisiti «tecnici») **max spesa € 50.000 per edifici unifamiliari o unità indipendenti; € 40.000 per unità per edifici da 2 a 8 unità immobiliari; 30.000 euro per edifici superiori a 8 unità immobiliari**
- Interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione dell'impianto di riscaldamento esistente (basta cambiare SOLO la caldaia; deve la nuova essere di classe A); **max spesa € 20.000,00 per ciascuna unità immobiliare per edifici fino a 8 appartamenti; € 15.000 per unità per condomini con più di 8 unità;**
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calore su unità unifamiliari (**max spesa € 30.000,00 per l'intervento**)
- Interventi di rafforzamento della struttura dell'edificio; **max spesa € 96.000,00 per ciascuna unità immobiliare (NO zona sismica 4)**

Bisogna dimostrarlo con l'A.P.E. ante e post intervento

Interventi ammissibili - trainati

- ♦ L'aliquota prevista al comma 1, alinea, del presente articolo si applica anche a tutti gli altri interventi di efficienza energetica di cui all'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla legislazione vigente, a condizione che siano eseguiti **congiuntamente** ad almeno uno degli interventi di cui al citato comma 1

Esempio



Vecchia definizione d'impianto termico

"l'impianto tecnologico destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolarizzazione e controllo. Sono compresi negli impianti termici gli impianti individuali di riscaldamento. **Non sono considerati impianti termici apparecchi quali: stufe, caminetti, apparecchi di riscaldamento localizzato ad energia radiante; tali apparecchi, se fissi, sono tuttavia assimilati agli impianti termici quando la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore o uguale a 5 kW. ..."**

Nuova definizione d'impianto termico

La vecchia definizione è stata modificata con decorrenza 11 giugno 2020 divenendo la seguente:

l-tries) "impianto termico: impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo, eventualmente combinato con impianti di ventilazione. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate..."

A maggiore chiarimento Faq n. 4 di ottobre 2020 pubblicata da ENEA.

definisce “impianto termico” l’impianto di climatizzazione invernale fisso, alimentato con qualsiasi vettore energetico e senza limiti sulla potenza minima inferiore (in precedenza almeno 5kW).

Ciò che è importante verificare, secondo la Faq, è che l’impianto sia funzionante o riattivabile con un intervento di manutenzione, anche straordinaria. Nella circolare 24/E del 2020 è stato precisato, al riguardo, che gli interventi sono agevolabili a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano dotati di impianti di riscaldamento presenti negli ambienti in cui si realizza l’intervento agevolabile.

Con quale criterio, decreto 26/06/2015 o leggi regionali, devono essere determinate le classi energetiche?

Per uniformità di applicazione della misura incentivante su tutto il territorio nazionale il criterio di classificazione energetica da usare è quello previsto dal decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti e con il Ministro per la semplificazione e la pubblica amministrazione, 26 giugno 2015, o il criterio previsto dalla corrispondente norma regionale a condizione che le regioni dichiarino che si ottengano le stesse classificazioni energetiche.

Sismabonus 110%

- ♦ Interventi per la riduzione del rischio sismico
- ♦ Compresi sistemi di monitoraggio strutturale continuo per fini antisismici, realizzati congiuntamente ad interventi per la riduzione del rischio sismico
- ♦ Se il credito corrispondente alla detrazione spettante è ceduto a un'impresa di assicurazione e contestualmente viene stipulata una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione spettante per i premi assicurativi versati (prevista ordinariamente dal Tuir) è elevata al 90%.
- ♦ Ok al 110% anche per il sismabonus acquisti (con acquisto effettuato da parte di un privato); altrimenti vecchio sismabonus acquisti al 75% e 85% (vedasi risposta interpello n. 515/2020 Agenzia Entrate)



Per gli immobili vincolati?

- ♦ Non è necessario effettuare gli interventi trainanti per poter accedere al 110%. Posso fare solo gli interventi trainati, con il passaggio di 2 classi

110% impianti solari fotovoltaici

- ♦ Per l'installazione di **impianti solari fotovoltaici** connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a) , b) , c) e d) ,del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, la detrazione di cui all'articolo 16 -bis , comma 1, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, spetta, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, **nella misura del 110 per cento**, fino ad un **ammontare complessivo** delle stesse spese non superiore a **euro 48.000** e comunque nel **limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico**, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, sempreché l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di cui ai commi 1 (**trainanti**) o 4 (**interventi sismabonus**) dell'art. 119.

Limite di spesa ridotto pannelli fotovoltaici

- In caso di interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d) , e) e f) (**rispettivamente interventi di ristrutturazione edilizia, interventi di nuova costruzione, interventi di ristrutturazione urbanistica**) , del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, il predetto limite di spesa è ridotto ad **euro 1.600 per ogni kW** di potenza nominale.





Sistemi di accumulo

- La detrazione di cui al comma 5 (**al 110% in 5 anni**) è riconosciuta anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con la detrazione di cui al medesimo comma 5, alle stesse condizioni, negli stessi limiti di importo e ammontare complessivo e comunque nel limite di spesa di **euro 1.000 per ogni kWh** di capacità di accumulo del sistema di accumulo

Parere fornito dal Ministero dello Sviluppo economico che ha, invece, ritenuto che il predetto limite di spesa di 48.000 euro vada distintamente riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti. (RIS. 60/E/2020 AdE)

Attenzione!

- ♦ La detrazione **per impianti solari fotovoltaici e i sistemi di accumulo** non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione (di cui all'articolo 11, comma 4, del decreto legislativo n. 28/2011) e gli incentivi per lo scambio sul posto di cui all'articolo 25-bis del decreto legge n. 91/2014, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 116/2014.



Colonnine di ricarica automobili elettriche

- Per l'installazione di **infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici** negli edifici, la detrazione di cui all'articolo 16 -ter del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, è riconosciuta nella misura del **110 per cento**, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, sempreché l'installazione sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di cui al comma 1 del presente articolo (**interventi trainanti**)

Spesa massima € 3.000,00

Cosa ancora si può detrarre?

In particolare, risultano detraibili anche le spese sostenute per:

- ♦ progettazione dei lavori;
- ♦ acquisto dei materiali;
- ♦ installazione di ponteggi;
- ♦ smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori;
- ♦ imposta di bollo e diritti pagati per la richiesta dei titoli abitativi edilizi;
- ♦ imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione
- ♦ oneri comunali di urbanizzazione per la ristrutturazione;
- ♦ spese deliberate dall'assemblea quale compenso dell'amministratore per seguire la vicenda, **SOLO quando è anche responsabile dei lavori e compenso fatturato separatamente;**
- ♦ parcella per la direzione dei lavori;
- ♦ tassa per l'occupazione del suolo pubblico;
- ♦ rilascio del visto di conformità nonché delle attestazioni e delle asseverazioni necessarie alla detrazione (cfr art. 119, comma 15).

Anche le **spese professionali preliminari per perizie o sopralluoghi sono detraibili, purché gli interventi vengano effettivamente realizzati.**

Le caratteristiche del committente

Le disposizioni contenute nei commi da 1 a 8 (art. 119) si applicano agli interventi effettuati:

- a) dai condomìni;
- b) dalle **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, salvo quanto previsto al comma 10 (**no abitazioni di lusso; sì seconde case; massimo 2 abitazioni su cui calcolare la detrazione, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio**).
- c) dagli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di «in house providing» per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;
- d) dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.
- d-bis) dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui all'articolo 6 della legge 11 agosto 1991, n. 266, e dalle associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383;
- e) dalle **associazioni e società sportive dilettantistiche** iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c) , del decreto legislativo 23 luglio 1999, n. 242, **limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi**.

Cosa s'intende per persone fisiche?

- ♦ Con la locuzione «al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», il Legislatore ha inteso precisare che la fruizione del Superbonus riguarda unità immobiliari (oggetto di interventi qualificati) non riconducibili ai cd. “*beni relativi all'impresa*” (articolo 65 del TUIR) o a quelli strumentali per l'esercizio di arti o professioni (articolo 54, comma 2, del TUIR).
- ♦ Ne consegue che, la detrazione spetta anche ai contribuenti persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni, qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito “privatistico” e, dunque, diversi:
 - ♦ da **quelli strumentali**, alle predette attività di impresa o arti e professioni;
 - ♦ dalle **unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività**;
 - ♦ dai **beni patrimoniali** appartenenti all'impresa.
- ♦ Cfr. Circolare n. 24/E AdE

Chi può accedere alle detrazioni?

- ♦ Tra gli aventi diritto alla detrazione, rientrano:
- ♦ il **proprietario** e il **nudo proprietario** dell'immobile,
- ♦ i titolari di un **diritto reale di godimento** sull'immobile (**uso, usufrutto abitazione**),
- ♦ i titolari di un **diritto personale di godimento** (come l'**inquilino nella locazione o il comodatario nel contratto di comodato**) o di una concessione demaniale,
- ♦ il **familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile** oggetto dei lavori, che ha sostenuto le relative spese. In questo caso la convivenza nell'abitazione interessata deve esistere già quando iniziano i lavori o prima, nel momento in cui si sostengono le spese detraibili.

Interventi su immobili dell'impresa

- ♦ I soggetti titolari di reddito d'impresa e gli esercenti arti e professioni possono fruire del Superbonus in relazione alle spese sostenute per interventi realizzati **sulle parti comuni degli edifici in condominio**, qualora gli stessi partecipino alla ripartizione delle predette spese in qualità di condòmini.
- ♦ In tal caso, la detrazione spetta, in relazione agli **interventi riguardanti le parti comuni**, a prescindere dalla circostanza che gli immobili posseduti o detenuti dai predetti soggetti siano **immobili strumentali** alle attività di impresa o arti e professioni ovvero **unità immobiliari che costituiscono l'oggetto delle attività stesse** ovvero, infine, **beni patrimoniali appartenenti all'impresa**.

Numero massimo degli immobili

I contribuenti persone fisiche possono beneficiare del Superbonus relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su **massimo due unità immobiliari**.

Tale limitazione **non** si applica, invece, alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

Caratteristiche degli immobili

- ♦ Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (rispettivamente:
 - ♦ A/1 Abitazioni di tipo signorile,
 - ♦ A/8 Abitazioni in ville,
 - ♦ A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici) -> tranne se con D.M. apertura al pubblico
- ♦ In applicazione del dettato normativo contenuto nell'articolo 119 in esame, il **Superbonus non si applica** agli interventi realizzati sulle parti comuni a **due o più unità immobiliari distintamente accatastate** di un **edificio interamente posseduto da un unico proprietario** o in comproprietà fra più soggetti (cfr. la circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020 dell'AdE)



Il condominio minimo

- ♦ Anche il condominio minimo (con un numero di condomini sono fino ad 8 – vedi art. 1129 C.C.) può beneficiare della detrazione a condizione che venga dimostrato che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio.
- ♦ La Circolare 24/E dell'Agenzia delle entrate chiarisce che non è necessario richiedere un apposito codice fiscale ma può essere utilizzato il codice fiscale del condomino incaricato.

Condominio, ma con quali caratteristiche?

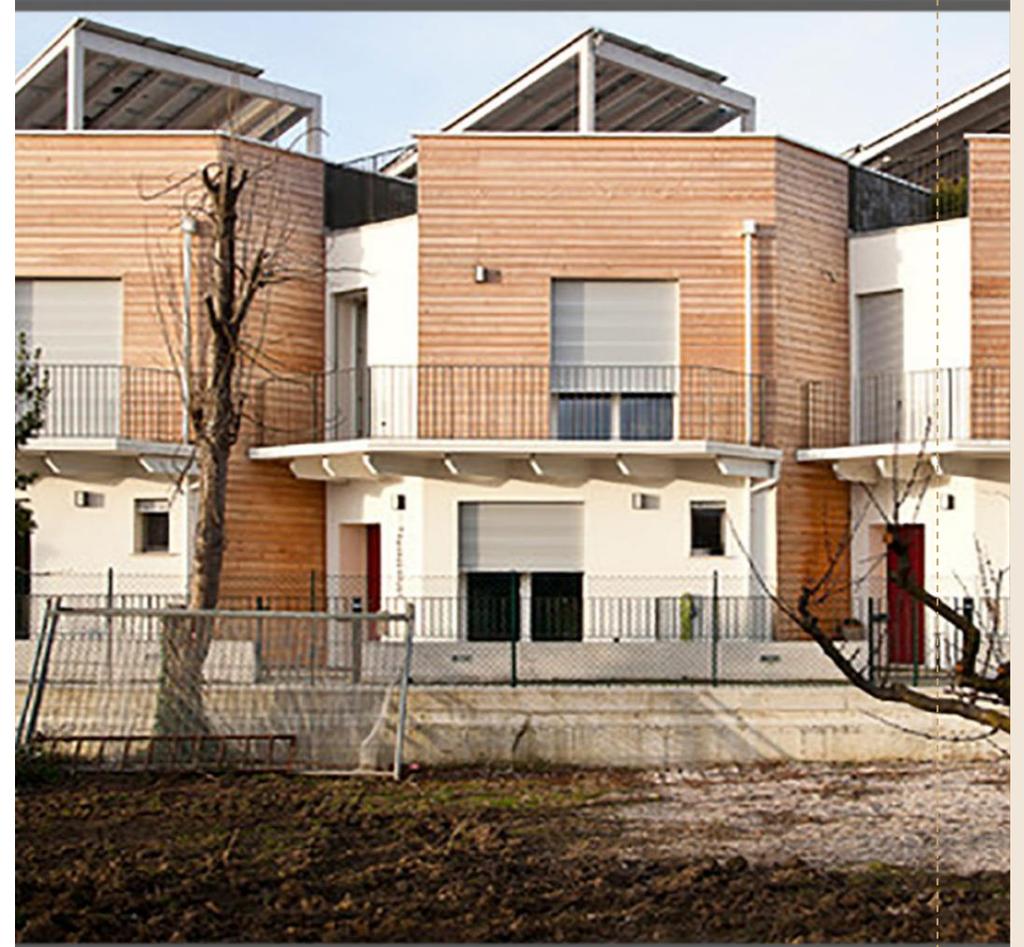
- Il condominio può svilupparsi sia in senso verticale che in senso orizzontale
- Si tratta di una comunione forzosa, non soggetta a scioglimento, in cui il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi al sostenimento delle spese per la loro conservazione e sarà comunque tenuto a parteciparvi in proporzione ai millesimi di proprietà
- Secondo una consolidata giurisprudenza, la nascita del condominio si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui più soggetti costruiscono su un suolo comune ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne cede a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento, come chiarito dalla prassi in materia

Alternatività bonus facciate – superbonus 110% condomini

- ♦ Con Risoluzione n 49/E del 1° settembre 2020 l'Agenzia delle Entrate parla di bonus facciate o ecobonus nei condomini e dice che **i condòmini** che vogliono realizzare un cappotto termico esterno in tutte le facciate di un fabbricato situato una zona omogena B, quindi rientrante tra quelle agevolabili, **possono decidere indipendentemente dalla scelta degli altri condòmini, di quale agevolazione beneficiare.**
- ♦ Inoltre, per la comunicazione finalizzata all'elaborazione della dichiarazione precompilata, l'amministratore di condominio dovrà dopo aver suddiviso la spesa in base alla scelta operata, indicare le due distinte tipologie di interventi e per ciascuno, le spese sostenute, i dati delle unità immobiliari interessate, i dati relativi ai condòmini, con le relative quote di spesa, specificando chi ha esercitato l'opzione per la cessione del credito.

Superbonus 110% case a schiera

• L'Agenzia delle Entrate con **Risposta a interpello n 328 del 9 settembre** chiarisce che benché la valutazione dell'indipendenza funzionale e dell'accesso autonomo dall'esterno dell'immobile, esula dalle competenze degli interpellati, qualora questi requisiti ci siano insieme con gli altri previsti dalla norma che regola il superbonus, spetta l'incentivo del 110% sugli interventi di efficientamento dell'immobile. Nel caso degli edifici unifamiliari i requisiti della **indipendenza funzionale e dell'ingresso indipendente** sarebbero quelli che consentono di usufruire della agevolazione del superbonus, tutto ciò **a prescindere** dal fatto che l'unità immobiliare sia **prima casa** con residenza del proprio nucleo familiare.



Superbonus 110% case a schiera (2)

L'agenzia delle entrate precisa che nell'iter di conversione in legge del decreto in oggetto si è previsto che i beneficiari del superbonus possano avvalersene fin ad un massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento senza limitazioni delle medesime detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio. Chiarimenti sono stati forniti con la Circolare n 24/E del 2020 in merito al profilo oggettivo degli interventi per i quali spetta l'agevolazione e gli interventi devono essere realizzati, per quanto riguarda il caso di specie, su edifici residenziali unifamiliari

La stessa agenzia aggiunge che una unità immobiliare può ritenersi “funzionalmente indipendente” qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva.

La presenza di un **accesso autonomo** all'estero presuppone ad esempio che **l'unità abbia un accesso indipendente non comune ad altre unità.**

Cosa s'intende per accesso autonomo?

- ♦ Ai fini del presente articolo (art. 119 Decreto Rilancio co. 1 bis inserito dalla legge di conversione 13 ottobre 2020 n. 126), per “**accesso autonomo dall'esterno**” si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva”.



I requisiti tecnici – Decreto Mise

- ♦ Il presente decreto, in attuazione dell'articolo 14, comma 3-ter, del decreto-legge n. 63 del 2013, **definisce i requisiti tecnici che devono soddisfare gli interventi che danno diritto alla detrazione delle spese sostenute per interventi di efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente**, spettanti ai sensi del citato articolo, nonché gli interventi finalizzati al **recupero o restauro della facciata esterna** degli **edifici esistenti** di cui all'articolo 1, comma 220 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 e gli interventi che danno diritto alla detrazione di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, ivi **compresi i massimali di costo specifici** per singola tipologia di intervento.

I limiti massimi di spesa – decreti MISE

- ♦ Le detrazioni concesse per gli interventi di cui all'articolo 2 (tutti gli interventi di risparmio energetico, bulding automation ecc. ivi indicati) si applicano con le percentuali di detrazione, **i valori di detrazione massima ammissibile o di spesa massima ammissibile riportati nell'allegato B al presente decreto.**
- ♦ L'ammontare massimo delle detrazioni o della spesa massima ammissibile per gli interventi di cui all'articolo 2, fermi restando i limiti di cui all'allegato B, è calcolato nel rispetto dei **massimali di costo specifici** per singola tipologia di intervento. Tale ammontare è calcolato, secondo quanto riportato **all'allegato A, punto 13.**

Allegato A – punto 13

- ♦ Per gli interventi di cui all'articolo 119, commi 1 e 2 del Decreto Rilancio, nonché per gli altri interventi che, ai sensi del presente allegato prevedano la redazione dell'asseverazione ai sensi del presente allegato A da parte del tecnico abilitato, il tecnico abilitato stesso che la sottoscrive allega il computo metrico e **assevera che siano rispettati i costi massimi per tipologia di intervento, nel rispetto dei seguenti criteri:**
- ♦ a) **i costi per tipologia di intervento sono inferiori o uguali ai prezzi medi** delle opere compiute riportati nei prezziari predisposti dalle regioni e dalle province autonome territorialmente competenti, di concerto con le articolazioni territoriali del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti relativi alla regione in cui è sito l'edificio oggetto dell'intervento. In alternativa ai suddetti prezziari, il tecnico abilitato può riferirsi ai prezzi riportati nelle guide sui "Prezzi informativi dell'edilizia" edite dalla casa editrice DEI- Tipografia del Genio Civile;

Allegato A – punto 13

- ♦ b) nel caso in cui i prezzi di cui alla lettera a) non riportino le voci relative agli interventi, o parte degli interventi da eseguire, il tecnico abilitato determina i nuovi prezzi per tali interventi in maniera analitica, secondo un procedimento che tenga conto di tutte le variabili che intervengono nella definizione dell'importo stesso. In tali casi, il tecnico può anche avvalersi dei prezzi indicati all'Allegato I. La relazione firmata dal tecnico abilitato per la definizione dei nuovi prezzi è allegata all'asseverazione di cui all'articolo 8;
- ♦ c) sono ammessi alla detrazione di cui all'articolo 1, comma 1, **gli oneri per le prestazioni professionali connesse alla realizzazione degli interventi, per la redazione dell'attestato di prestazione energetica APE, nonché per l'asseverazione di cui al presente allegato**, secondo i valori massimi di cui al decreto del Ministro della giustizia 17 giugno 2016 recante approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'articolo 24, comma 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016.

Come si calcola il compenso professionale?



- ♦ Applicando una formula, basata su una serie di coefficiente:
- ♦ Art. 4. Determinazione del compenso 1. Il compenso «CP», con riferimento ai parametri definiti dal precedente art. 3, è determinato dalla sommatoria dei prodotti tra il costo delle singole categorie componenti l'opera «V», il parametro «G» corrispondente al grado di complessità delle prestazioni, il parametro «Q» corrispondente alla specificità della prestazione distinto in base alle singole categorie componenti l'opera e il parametro base «P», secondo l'espressione che segue: $CP = \sum(V \times G \times Q \times P)$.
- ♦ **Tutti questi parametri a cui corrispondono diversi coefficienti, sono specificati nel decreto del Ministro della giustizia 17 giugno 2016**

E se supero il costo specifico?

- ♦ Per gli interventi di cui al presente allegato A, per i quali l'asseverazione può essere sostituita da una dichiarazione del fornitore o dell'installatore, l'ammontare massimo delle detrazioni fiscali o della spesa massima ammissibile è calcolato sulla base dei massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento di cui all'allegato I al presente decreto.
- ♦ **Qualora la verifica evidenzi che i costi sostenuti sono maggiori di quelli massimi ivi indicati** in relazione a una o più tipologie di intervento, **la detrazione è applicata nei limiti massimi individuati dal presente decreto (Decreto Requisiti Tecnici).**

Chi redige l'APE?

- L'APE deve essere redatto da un esperto indipendente, “accreditato” nel rispetto dei requisiti di legge (DPR 16 aprile 2013, n. 75).
L'esperto **non deve avere legami di parentela con il richiedente e, nel caso di edifici esistenti, non deve essere coinvolto nella realizzazione dei lavori di ristrutturazione**, né legato ai produttori dei materiali e dei componenti utilizzati. Nel caso di nuova costruzione, non deve essere coinvolto nelle attività di progettazione o realizzazione dei lavori.

Alcune Regioni hanno istituito un “catalogo di esperti accreditati”, pubblico, consultabile attraverso il web.

Cosa prevede il Decreto Requisiti?

All'asseverazione sono allegati gli attestati di prestazione energetica ante e post intervento rilasciati da tecnici abilitati, **dal progettista o dal direttore dei lavori**, nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio. (Punto 12.1 Allegato A del Decreto)

Requisiti tecnici riduzione rischio sismico

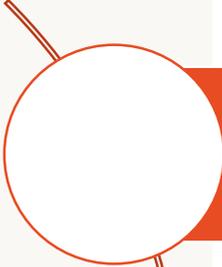
- ♦ Ai fini della definizione dei requisiti tecnici degli interventi finalizzati **contestualmente alla riduzione del rischio sismico**, di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b), punti vi e vii, si applicano le disposizioni di cui al decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58.

110% anche per demolizione e ricostruzione

- Art. 3 DPR 380/2001 (modificato dal decreto semplificazioni)

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. **Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche**, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria per promuovere interventi di rigenerazione urbana. **Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.** Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria

Comulabilità con altre agevolazioni



Interventi di riqualificazioni energetica non effettuati congiuntamente



Installazione di impianti solari fotovoltaici, diversi da quelli che danno diritto al superbonus



Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, diverse da quelle che danno diritto al superbonus

Importante

- ♦ Per gli interventi diversi da quelli che danno diritto al superbonus restano applicabili le agevolazioni già previsti in materia di riqualificazione energetica.
- ♦ Se l'intervento realizzato ricade in **diverse categorie agevolabili**, il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di **una sola delle predette agevolazioni**, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa.
- ♦ Qualora, invece, si realizzino più interventi riconducibili a diverse fattispecie agevolabili, il contribuente potrà fruire di ciascuna agevolazione, nell'ambito di ciascun limite di spesa, a condizione che siano **distintamente contabilizzate** le spese riferite ai diversi interventi e siano **rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione**.

Detrazione 110% in 5 anni



E' una detrazione d'imposta



No rimborso



Lavori costosi: capienza e
disponibilità finanziaria

Adempimenti – rif. Decreto requisiti tecnici (1)

- ♦ Fermo restando quanto disposto dal comma 3 dell'articolo 12, i soggetti di cui all'articolo 4, che intendono avvalersi delle detrazioni relative alle spese per gli interventi di cui all'articolo 2, sono tenuti a:
 - ♦ a) depositare in Comune, ove previsto, la relazione tecnica di cui all'articolo 8, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 o un provvedimento regionale equivalente. La suddetta relazione tecnica è comunque obbligatoria per gli interventi che beneficiano delle agevolazioni di cui all'articolo 119 del Decreto rilancio;
 - ♦ b) nei casi e nelle modalità di cui all'articolo 8, acquisire l'asseverazione di un tecnico abilitato che attesti la congruenza dei costi massimi unitari e la rispondenza dell'intervento ai pertinenti requisiti richiesti;
 - ♦ c) nei casi e con le modalità di cui all'articolo 7, acquisire l'attestato di prestazione energetica;
 - ♦ d) acquisire, ove previsto, la certificazione del fornitore delle valvole termostatiche a bassa inerzia termica;

Adempimenti – rif. Decreto requisiti tecnici (2)

- e) salvo l'importo del corrispettivo oggetto di sconto in fattura o cessione del credito di cui all' articolo 121, comma 1, del Decreto Rilancio, effettuare il pagamento delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi mediante bonifico bancario o postale dal quale risultino il numero e la data della fattura, la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IV A, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato. Tale condizione è richiesta per i soggetti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera a).
- f) conservare le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi e, limitatamente ai soggetti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera a), la ricevuta del bonifico bancario, ovvero del bonifico postale, attraverso il quale è stato effettuato il pagamento. Se le cessioni di beni e le prestazioni di servizi sono effettuate da soggetti non tenuti all'osservanza delle disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, la prova delle spese può essere costituita da altra idonea documentazione. Se i lavori sono effettuati dal detentore dell'immobile, va altresì acquisita la dichiarazione del proprietario di consenso all'esecuzione dei lavori. Nel caso in cui gli interventi sono effettuati su parti comuni degli edifici va, altresì, acquisita copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese. Tale documentazione può essere sostituita dalla certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio;

Adempimenti – rif. Decreto requisiti tecnici (2)

- ♦ g) trasmettere all'ENEA entro novanta giorni dalla fine dei lavori, i dati contenuti nella scheda descrittiva che contiene i modelli di cui ai successivi punti i) e ii), ottenendo ricevuta informatica, esclusivamente attraverso il sito internet reso annualmente disponibile:
 - i. l'allegato C, esclusivamente per gli interventi indicati al primo periodo dell'Allegato medesimo, contenente i principali dati estratti dall'attestato di prestazione energetica ovvero dall'attestato di qualificazione energetica, sottoscritto da un tecnico abilitato;
 - ii. la scheda informativa relativa agli interventi realizzati contenente i dati del modello di cui all'allegato D, ai fini dell'attività di monitoraggio di cui all'articolo 1 O;
- ♦ h) trasmettere all'ENEA, nei casi previsti dai commi 13 e 13-bis dell'articolo 119 del Decreto Rilancio, l'asseverazione attestante il rispetto dei requisiti previsti dal presente decreto e la corrispondente dichiarazione di congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati, con i modi e nei tempi previsti dal decreto di cui al medesimo comma;
 - i. conservare ed esibire, su richiesta dell'Agenzia delle Entrate o di ENEA, la documentazione di cui al presente articolo.

Come pagare le spese?

Per le persone fisiche
(privati) con bonifico

| | |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CAUSALE | <p><input checked="" type="checkbox"/> Bonifico relativo a lavori edilizi che danno diritto alla detrazione prevista dall'articolo 16-bis del Dpr 917/1986 119 della l. 77/2020 Pagamento fattura n. ____ del ____ a favore di _____ partita Iva _____ Beneficiario della detrazione _____ codice fiscale _____</p> <p><input type="checkbox"/></p> |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

L'asseverazione del tecnico abilitato

(1)

- ♦ 1. Il Tecnico Abilitato antepone alla sottoscrizione dell'Asseverazione il richiamo agli articoli 47, 75 e 76 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.
- ♦ 2. Il Tecnico Abilitato, all'atto della sottoscrizione, appone il **timbro fornito dal Collegio o dall'ordine professionale**, attestante che lo stesso possiede il requisito, prescritto dalla legge, dell'iscrizione nell'Albo professionale e di svolgimento della libera professione.
- ♦ 3. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, costituiscono, inoltre, elementi essenziali dell'asseverazione, a pena di invalidità:
 - a) la dichiarazione espressa del tecnico abilitato con la quale lo stesso specifica di voler ricevere ogni comunicazione con valore legale ad un preciso **indirizzo di posta elettronica certificata**, anche ai fini della contestazione di cui al comma 2 dell'articolo 6;
 - b) la dichiarazione che, alla data di presentazione dell'asseverazione, il **massimale della polizza allegata è adeguato** al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette asseverazioni o attestazioni.
- ♦ 4. Il Tecnico Abilitato allega, a pena di invalidità dell'asseverazione medesima, copia della Polizza di Assicurazione, che costituisce parte integrante del documento di asseverazione, e copia del documento di riconoscimento.

L'asseverazione del tecnico abilitato (2)

- L'asseverazione può avere ad oggetto gli interventi conclusi o uno stato di avanzamento delle opere per la loro realizzazione, nei limiti previsti all'articolo 119, comma 13-bis del Decreto Rilancio ed è redatta:
 - a) secondo il modulo tipo di cui **all'allegato 1**, che contiene gli elementi essenziali dell'asseverazione di cui al presente articolo, con riferimento al caso in cui i lavori siano conclusi;
 - b) secondo il modulo tipo di cui **all'Allegato 2**, che contiene gli elementi essenziali dell'asseverazione di cui al presente articolo, con riferimento al caso di uno stato di avanzamento lavori.

L'asseverazione di cui al comma 7, lettera b) è comunque seguita, dopo il termine dei lavori, dall'asseverazione di cui alla lettera a) del medesimo comma.

Termine trasmissione asseverazione ENEA

- ♦ L'asseverazione di cui all'articolo 2, previa registrazione da parte del Tecnico Abilitato, è compilata on-line nel portale informatico ENEA dedicato, secondo i modelli di cui agli allegati al presente decreto. La stampa del modello compilato, debitamente firmata in ogni pagina e timbrata sulla pagina finale con il timbro professionale, è digitalizzata e trasmessa ad ENEA attraverso il suddetto sito.
- ♦ 2. L'Asseverazione è trasmessa, con le modalità di cui al comma 1, **entro 90 giorni** dal termine dei lavori, nel caso di asseverazioni che facciano riferimento a lavori conclusi. 3. A seguito della trasmissione di cui al comma 1, il Tecnico Abilitato riceve la relativa ricevuta di avvenuta trasmissione, che riporta il codice univoco identificativo attribuito dal sistema. 4. Le comunicazioni tra ENEA e Tecnico Abilitato, ad eccezione della comunicazione di cui all'articolo 6, comma 2, avvengono tramite l'area personale riservata allo stesso nel portale informatico di cui al comma 1.

Controlli

- ♦ Per gli interventi previsti dal Decreto Rilancio, ENEA effettua controlli, anche a campione, con procedure e modalità disciplinate con il decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 maggio 2018 concernente le procedure e modalità per l'esecuzione dei controlli sulla sussistenza delle condizioni per la fruizione delle detrazioni fiscali per le spese sostenute per gli interventi effettuati.

Sanzioni per errata asseverazione

- ♦ 1. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, la Direzione generale per l'approvvigionamento, l'efficienza e la competitività energetica del Ministero dello sviluppo economico irroga ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli la sanzione amministrativa pecuniaria da **euro 2.000 a euro 15.000 per ciascuna attestazione infedele** resa. Al procedimento si applicano, in quanto compatibili con il presente decreto, le disposizioni di cui alla legge 24 novembre 1981, n. 689.
- ♦ 2. La Direzione generale per l'approvvigionamento, l'efficienza e la competitività energetica del Ministero dello sviluppo economico, a seguito della comunicazione di cui all'articolo 5, comma 5, procede nei confronti del Tecnico Abilitato che ha sottoscritto l'asseverazione infedele con la contestazione di cui all'articolo 14 della legge n. 689 del 1981. 3. La contestazione di cui all'articolo 14, della legge n.689 del 1981, **è effettuata per il tramite di posta elettronica certificata**

Visto di conformità e asseverazione spese per sconto e cessione del credito

- ♦ Necessità di asseverazione (tecnico abilitato) congruità delle spese
- ♦ Ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, il contribuente richiede il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi di cui al presente articolo. Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, dai soggetti indicati alle lettere a) e b), del comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 dello stesso decreto legislativo n. 241 del 1997.
- ♦ Art. 119, co 11 Decreto Rilancio (convertito in L. 77/2020)

ATTENZIONE! ASSICURAZIONE OBBLIGATORIA TECNICO, MULTE E DECADENZA DAL BENEFICIO.

- ♦ 14. Ferma l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2.000 a euro 15.000 per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa. *I soggetti stipulano una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500 mila euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata. **La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio.***

Detrazioni fiscali: Trasformazione in crediti di imposta o sconto in fattura

**SPESE
SOSTENUTE
NEL 2020 E 2021**

SCONTO SUL CORRISPETTIVO dovuto al fornitore, il quale a sua volta recupererà l'importo sotto forma di credito d'imposta

TRASFORMAZIONE IN CREDITO DI IMPOSTA, con la facoltà di cederlo ad altri soggetti (comprese le banche)

Tale possibilità è riconosciuta per le seguenti tipologie di interventi:

- Recupero del patrimonio edilizio
- Efficienza energetica
- Adozione di misure antisismiche
- Recupero o restauro della facciata di edifici esistenti, compresa la sola pulitura e tinteggiatura esterna
- Installazione di impianti solari fotovoltaici
- Installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici

ATTENZIONE! Se il cedente non aveva i requisiti per la detrazione fiscale, anche se ha ceduto il credito o ha ottenuto lo sconto in fattura, sarà contro di egli che agirà l'AdE per recuperare l'importo!

Trasferimento del beneficio fiscale a seguito della vendita dell'immobile

- ♦ Le regole previste per la **spettanza del superbonus in caso di vendita dell'immobile** sono le stesse di quelle previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di efficientamento energetico degli edifici, inclusi quelli antisismici e quelli finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, nonché quelli di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.
- ♦ Di norma **in caso di trasferimento** per atto tra vivi dell'**unità immobiliare residenziale sulla quale sono stati realizzati gli interventi di efficientamento energetico con detrazione maggiorata**, le relative **detrazioni** non utilizzate in tutto o in parte dal cedente **spettano, salvo diverso accordo** tra le parti, per i rimanenti periodi d'imposta, **all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare**.

Trasferimento del beneficio fiscale a seguito della vendita dell'immobile

- ♦ Il tema è stato affrontato anche dalla Circolare 08/07/2020, n. 19 /E (pag. 250 e 351) che ha ribadito che in caso di vendita dell'immobile la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare, salvo diverso accordo delle parti. Nello stesso atto di compravendita potrà infatti essere derogato a questa norma, e **il cedente, che ha sostenuto la spesa, può riservarsi la detrazione in luogo di cederla all'acquirente.**



Superbonus 110% in caso di eredità (1)

- In una risposta ad una domanda pubblicata sul sito dell'Agenzia viene chiarito che **la detrazione per interventi di efficientamento energetico (trainanti o trainati) in caso di decesso dell'avente diritto si trasmettono, per intero, esclusivamente all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta del bene.**
- Il chiarimento è conforme a quanto contenuto anche nella circolare n.19/E dell'8 luglio 2020 (pag. 250 e 351) dove si ribadisce che **la detrazione compete a chi può disporre dell'immobile**, a prescindere dalla circostanza che lo abbia adibito a propria abitazione principale.

Superbonus 110% in caso di eredità (2)

- ♦ **Se la detenzione materiale e diretta dell'immobile è esercitata congiuntamente da più eredi, la detrazione è ripartita tra gli stessi in parti uguali.**
 - ♦ A tal riguardo, viene precisato che:
 - se l'immobile è locato, non spetta la detrazione in quanto l'erede proprietario non ne può disporre;
 - se l'immobile è a disposizione, la detrazione spetta in parti uguali agli eredi;
 - se vi sono più eredi, qualora uno solo di essi abiti l'immobile, la detrazione spetta per intero a quest'ultimo non avendone più gli altri la disponibilità;
 - se il coniuge superstite, titolare del solo diritto di abitazione, rinuncia all'eredità, lo stesso non può fruire delle residue quote di detrazione, venendo meno la condizione di erede.
- In tal caso, neppure gli altri eredi (figli) potranno beneficiare della detrazione se non convivono con il coniuge superstite in quanto non hanno la detenzione materiale del bene.

Superbonus 110% in caso di eredità (3)

- ♦ **La condizione della “detenzione materiale e diretta del bene” deve sussistere non solo per l’anno dell’accettazione dell’eredità ma anche per ciascun anno per il quale il contribuente intenda fruire delle residue rate di detrazione.**
- ♦ L’erede non può fruire delle rate di detrazione di competenza degli anni in cui non detiene l’immobile direttamente, perché ad esempio concesso in comodato o in locazione.
- ♦ **In caso di vendita** o di donazione **da parte dell’erede** che ha la detenzione materiale e diretta del bene, le quote residue della detrazione non fruite da questi **non si trasferiscono all’acquirente**/donatario neanche nell’ipotesi in cui la vendita o la donazione siano effettuate nel medesimo anno di accettazione dell’eredità.
- ♦ **La detrazione non si trasferisce agli eredi dell’usufruttuario**, tuttavia, nell’ipotesi in cui **erede dell’usufruttuario sia il nudo proprietario dell’immobile** che consolida l’intera proprietà dell’immobile oggetto degli interventi di ristrutturazione per estinzione naturale del diritto di usufrutto, questi potrà portare in detrazione le rate residue poiché, in qualità di proprietario dell’immobile, ha il titolo giuridico che gli consente di fruire della detrazione.

Superbonus 110% e abusi edilizi (1)

- **Con parere 910-1 dell'agosto 2020, l'agenzia delle Entrate delle Marche** precisa che si può ottenere il bonus per immobili sui quali siano stati effettuati precedenti **modesti lavori privi di titolo amministrativo**, perché basta una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che indichi la data di inizio lavori e descriva gli interventi come agevolabili. Gli interventi liberi, che non necessitano di alcun titolo abilitativo, sono quelli descritti nel Dlgs 222 del 2016 (tabella A) e del Dm infrastrutture 2 marzo 2018: manutenzione ordinaria, interventi per prevenire atti illeciti da parte di terzi, cablatura degli edifici, contenimento dell'inquinamento acustico, interventi finalizzati a risparmi energetici installando fonti rinnovabili di energia, modifiche volte alla prevenzione degli infortuni domestici e gli interventi di messa a norma degli edifici e degli impianti tecnologici. Su un gradino superiore vi sono i lavori che esigono la Cila, comunicazione di inizio lavori corredata da dichiarazione asseverata da un tecnico: con tale provvedimento si possono effettuare interventi liberi, di modesta manutenzione straordinaria. Quindi, se si chiedono bonus fiscali su immobili che presentino in partenza opere edilizie prive di titolo, occorre verificare se gli interventi siano di edilizia libera e se vi sia comunque conformità.

Superbonus 110% e abusi edilizi (2)

- Ad esempio, secondo l'Agenzia, **se l'abuso derivi solo dall'esser stato utilizzato un tipo di provvedimento diverso** (una Dia invece di una concessione edilizia), **si può chiedere una sanatoria** (da trasmettere poi all'Agenzia) e **il bonus fiscale può essere richiesto perché la sanatoria ha l'effetto di impedire la decadenza dai benefici fiscali**. Se invece le opere abusive sono in contrasto con gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi, cioè si tratta di opere non sanabili, vi è decadenza dai benefici fiscali. L'irregolarità a sua volta ha un margine di tolleranza del 2% in altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta, rispettando le destinazioni e gli allineamenti (articolo 49 Dpr 380 / 2001). In tale quadro, il bonus fiscale può essere chiesto anche per immobili con abusi sanabili e fiscalmente tollerabili, basta una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà indicante la data di inizio lavori, la tipologia (libera) dei lavori o una dichiarazione di eccedenza limitata al 2 per cento. **Se invece il bonus viene chiesto per immobili oggetto di più consistenti interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione, o con abusi superiori al 2%, è necessario risalire all'ultima situazione legittima (articolo 6 comma 1 bis Dpr 380/2001 modificato dal Dl 76/2020), rimediando a preesistenti abusi con una domanda di sanatoria, demolendo o versando una sanzione pecuniaria.**

Fonte: <http://www.cngeologi.it/wp-content/uploads/2020/09/Rassegna-stampa-10-settembre-2020-1.pdf>

Semplificazione introdotta dalla l. di conversione del Decreto Agosto sugli abusi edilizi

- × Al fine di semplificare la presentazione dei titoli abitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi disciplinati dal presente articolo, le asseverazioni dei tecnici abilitati **in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari**, di cui all'articolo 9 -bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia **sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi**".

Cessione detrazione lavori a cavallo tra il 2020 e il 2021

Ci si chiede come si debba procedere nel caso in cui, per i lavori che danno diritto al superbonus del 110%, si voglia procedere alla cessione della detrazione spettante se gli interventi vengono effettuati a cavallo di due anni.

Ipotizzando il caso in cui gli interventi su un edificio, i quali danno diritto alla maggiore detrazione del 110%, vengano effettuati a cavallo di due anni, nonché ipotizzando che si decida di optare per la cessione della corrispondente detrazione, ci si chiede, in presenza di fatture emesse dai fornitori, come si possa cedere il credito.

Prima ipotesi

- richiedere un'unica cessione della detrazione a lavori finiti, includendo pertanto tutto quanto necessario per monetizzare la detrazione spettante in un'unica volta.



Seconda ipotesi

- richiedere entro il 16 marzo dell'anno successivo al sostenimento delle spese la cessione della detrazione. Il che comporterebbe che nel caso in cui i lavori durassero oltre il 31/12/2020 con emissione di fatture sia nel 2020 che nel 2021, questo porterebbe alla presentazione di due richieste di cessione della detrazione.



L'ipotesi 2 pare la più corretta



La motivazione per cui si ritiene che tale soluzione sia ad oggi l'unica corretta e percorribile trova le sue ragioni in due ordini di motivi, tutti riscontrabili da una interpretazione critica della Circ. 24/E/2020.



Nel caso in cui il contribuente scegliesse la strada della detrazione in dichiarazione dei redditi, il beneficio fiscale scaturirebbe nel momento in cui le spese venissero pagate con il c.d. bonifico parlante (nel caso delle persone fisiche). Gioco forza che spese pagate in anni diversi danno diritto al beneficio della detrazione quinquennale a partire da momenti diversi. In particolare, le spese saldate nel 2020 spiegano i loro effetti già dall'anno d'imposta 2020 fino al 2024 (fermi rimanendo gli altri requisiti necessari all'accesso alla detrazione), mentre spese saldate nel 2021 dispiegherebbero il loro effetto a partire dal 2021 e fino al 2025.

...L'ipotesi 2 pare la più corretta

• In aggiunta, sempre nella circolare 24/E/2020, al paragrafo n 7, “Alternative alle detrazioni” si legge: ... ai sensi dell’articolo 121 del Decreto Rilancio, i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi ... possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante in sede di dichiarazione dei redditi **relativa all’anno di riferimento delle spese**, alternativamente: a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto... b) per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante, ...

Interventi antisismici+risparmio energetico su parti comuni

tutti gli interventi antisismici che comportano anche una riqualificazione energetica di cui all'art. 14 del DL 63/2013 “su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica” possono essere inclusi quelli trainati. La risposta data dall'agenzia delle entrate ricalca la Faq n. 3 dell'ENEA, in quanto gli interventi agevolati in base al comma 2.quater.1 dell'art. 14 del D.L. 63/2013 sono compresi tra quelli “trainanti”, avendo detti requisiti non possono essere considerati trainati.

Lastricato solare isolato in condominio

Con la risposta a Interpello 27/10/2020, n. 499, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che:

1) nell'ambito dell'intervento "*trainante*" di isolamento dell'involucro edilizio opaco delle parti comuni di edifici condominiali - contemplato dalla lettera a), comma 1, art. 119 del D.L. 34/2020 - rientra **anche l'isolamento del lastrico solare, ancorché detto lastrico solare sia di proprietà esclusiva** del titolare dell'appartamento sottostante, dal momento che anche in questo caso trattasi di parti comuni dell'edificio condominiale, ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile;

2) affinché l'intervento di isolamento del lastrico solare di proprietà comune sia ammesso a fruire del Superbonus 110%, **ovviamente devono essere rispettate tutte le condizioni previste** dalla normativa in proposito, e pertanto:

- che il lastrico delimiti il volume riscaldato verso l'esterno;

- che l'intervento sia realizzato con riferimento **almeno al 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio condominiale** (e non del singolo appartamento sottostante il lastrico);

- che l'intervento sia realizzato con l'utilizzo di materiali isolanti conformi ai criteri ambientali minimi per l'edilizia di cui al D.M. 11/10/2017 (vedi Criteri ambientali minimi negli appalti pubblici (CAM));

- che l'intervento consenta di conseguire il **miglioramento di almeno due classi energetiche dell'intero edificio**, da dimostrare tramite Attestato di prestazione energetica "*convenzionale*" come previsto dal Decreto Requisiti (D.M. 06/08/2020);

- trattandosi di intervento sulle parti comuni dell'edificio, che questo sia **debitamente autorizzato dall'assemblea condominiale**.

110% per iscritto AIRE

Con Risposta a interpello n 500 del 27 ottobre l'agenzia delle entrate tratta ancora il tema del Superbonus 110% e in particolare risponde ad un istante non residente e iscritto all'AIRE il quale necessita di sapere se può beneficiare del superbonus.

L'istante è proprietario di un immobile sito in Italia sul quale paga IMU e TARI. Egli lavora all'estero e in Italia non produce alcun reddito.

La detrazione riguarda tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati.

Se non ha reddito in Italia, cederà il credito o chiederà lo sconto in fattura

Massimali generici e specifici

Nell'effettuare i calcoli di convenienza fiscale circa gli interventi da superbonus occorre considerare non solo il tetto massimo delle spese o della massima detrazione ma anche la congruità dei prezzi asseverati nell'ambito delle operazioni effettuate dal tecnico.

Relativamente agli interventi da superbonus 110%, e comunque per tutti quegli interventi che prevedono l'asseverazione da parte del tecnico abilitato (o la dichiarazione resa dal fornitore), il tecnico abilitato stesso allega il computo metrico e assevera che siano rispettati i costi massimi per tipologia di intervento



Doppio limite di spesa (1)

I costi per tipologia di intervento devono essere inferiori o uguali ai prezzi medi delle opere compiute riportati nei prezziari predisposti dalle regioni e dalle province autonome territorialmente competenti, di concerto con le articolazioni territoriali del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti relativi alla regione in cui è sito l'edificio oggetto dell'intervento. In alternativa ai suddetti prezziari, il tecnico abilitato può riferirsi ai prezzi riportati nelle guide sui "Prezzi informativi dell'edilizia" edite dalla casa editrice DEI - Tipografia del Genio Civile;

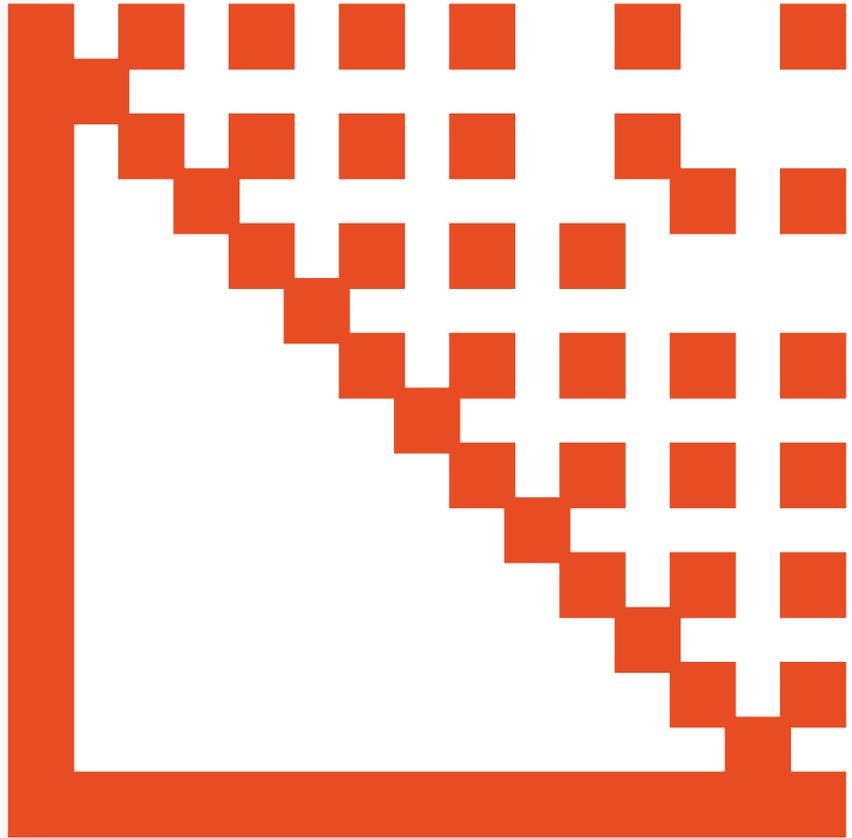
Doppio limite di spesa (2)

nel caso in cui i prezzi di cui sopra non riportino le voci relative agli interventi, o parte degli interventi da eseguire, il tecnico abilitato determina i nuovi prezzi per tali interventi in maniera analitica. La relazione firmata dal tecnico abilitato per la definizione dei nuovi prezzi è allegata all'asseverazione;

qualora la verifica della congruità dei prezzi condotta ai punti 1 e 2 evidenzia che i costi sostenuti sono maggiori di quelli massimi ivi indicati in relazione a una o più tipologie di intervento, la detrazione è applicata nei limiti massimi individuati dal decreto requisiti. Tale procedura ridimensiona drasticamente il monte detraibile riconducendolo al minore fra quello calcolato dal professionista abilitato, con la procedura indicata al punto 13 dell'All. A, e quello dei limiti massimi di spesa previsto dall'All. B. Ciò a valere per tutti quegli interventi per i quali è necessaria l'asseverazione, quindi non sono solo contemplati dal superbonus 110%.

Esempio pratico

Per intenderci, ipotizzando il cambio di un impianto di climatizzazione posto nella parte comune di un edificio condominiale per il quale sono presenti 6 unità immobiliari, il limite massimo di spesa è pari a 20.000 euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari (fino a otto). Il calcolo è così stimato 6×20.000 , spesa massima 120.000 euro. Qualora il tecnico, effettuando la propria asseverazione riportasse, come normato dal punto 13 dell'all. A del Decreto Requisiti, che la spesa secondo i prezziari è pari a 100.000 euro e la spesa sostenuta fosse 112.000 per quanto inferiore al limite massimo previsto di euro 120.000, la detrazione da superbonus spetterebbe per il limite di euro 100.000 commisurato alle proprietà millesimali



Grazie per
l'attenzione

*Slide sintetiche, che non riusciranno a coprire tutte le casistiche. Valide salvo errori ed omissioni e salvo cambiamenti della normativa.
L'autore si solleva da qualsiasi responsabilità in merito.*